Application de la taxe sur les produits et services (TPS) aux ventes et transferts de terres agricoles

R.W. Gamble

Fichetechnique

COMMANDE N^{O} 10-018 AGDEX 837 MARS 2010

La présente fiche technique se veut un document d'information générale sur la TPS applicable à la vente ou au transfert de terres agricoles. En conséquence, les renseignements qu'elle contient ne peuvent pas tenir lieu de conseils juridiques ou comptables, ni de résumé de la *Loi sur la taxe d'accise* ou des différentes lois concernant la vente ou le transfert de terres agricoles en Ontario. De plus, le gouvernement de l'Ontario décline toute responsabilité quant à l'exactitude de l'information contenue dans cette fiche technique ou envers quiconque s'en servirait. En fait, le gouvernement de l'Ontario encourage tous les lecteurs du présent document à consulter leur comptable ou avocat avant de procéder à une vente ou à un transfert de terres agricoles.

Taxe de vente harmonisée

L'Ontario a instauré la taxe de vente harmonisée (TVH) qui entrera en vigueur le 1er juillet 2010. On prévoit que les règles énoncées dans le présent bulletin continueront de s'appliquer en vertu de la TVH.

INTRODUCTION

En règle générale, la vente de terres agricoles est taxable, à moins qu'une exemption s'applique. Lorsqu'il n'existe pas d'exemption, l'acheteur ou le vendeur peuvent décider de ne pas appliquer la TPS pourvu que certaines conditions soient respectées.

Selon l'Agence du revenu du Canada (ARC), l'expression « terre agricole » désigne généralement une terre qu'une personne utilise régulièrement dans le but de gagner ou de produire un revenu d'une entreprise agricole qu'elle exploite. Une terre agricole peut comprendre également un terrain vacant (p. ex. une zone de brousse) qui peut ne pas être utilisé directement dans le cadre de l'entreprise agricole, ainsi que tout bâtiment qui fait partie de la terre agricole.[1]

VENTES EXONÉRÉES DE LA TPS

La TPS ne s'appliquera pas à la vente d'une terre agricole visée par l'une ou l'autre des exemptions suivantes :

Vente ou transfert à un particulier qui a un lien de parenté ou à un ex-conjoint ou à un ex-conjoint de fait – et que ce particulier utilise la terre pour son usage personnel. La terre agricole doit avoir été utilisée dans le cadre de l'entreprise agricole à n'importe quel moment avant le transfert. De plus, la terre agricole peut ne pas avoir été utilisée dans le cadre d'une activité commerciale immédiatement avant le transfert.[2]

Cela peut comprendre :

- une vente par un agriculteur particulier à un particulier qui a un lien de parenté ou à un ex-conjoint ou à un ex-conjoint de fait;
- la conversion par le propriétaire, pour son usage personnel, d'une terre agricole utilisée dans le cadre d'une entreprise agricole.[3]

Vente par une société de personnes, une fiducie ou une personne morale à un associé, un bénéficiaire, un actionnaire ou une personne liée, pour leur usage personnel, si immédiatement avant le transfert, la totalité ou presque (généralement 90 % ou plus) des biens de la société de personnes, de la fiducie ou de la personne morale sont utilisés dans le cadre d'une entreprise agricole, et si l'associé, le bénéficiaire, l'actionnaire ou le conjoint ou l'enfant de cette personne participe activement à l'exploitation de l'entreprise de la société de personnes, de la fiducie ou de la personne morale.[4]

Vente ou transfert par un particulier ou une fiducie d'un bien utilisé à des fins personnelles[5] – L'exonération s'applique à la vente ou au transfert d'une terre agricole qui n'a pas été utilisée principalement dans le cadre d'une

Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales

Ontario

entreprise agricole. L'exonération ne s'applique pas lorsque la terre appartient à une personne morale ou à une société de personnes. De plus, l'exonération ne s'applique pas lorsque la propriété a été antérieurement divisée en deux parties ou plus, sauf si ces parties ont été vendues à un particulier qui a un lien de parenté, à un ex-conjoint ou à un ex-conjoint de fait et que ce particulier utilise la propriété à des fins personnelles.

CHOIX CONCERNANT L'APPLICATION DE LA TPS

Vente d'une entreprise en exploitation – lorsqu'un agriculteur vent une terre agricole comme faisant partie d'une entreprise agricole en exploitation, l'agriculteur et l'acheteur peuvent choisir conjointement de ne pas appliquer la TPS à la vente en soumettant le formulaire GST44 (TPS44)[6]. L'acheteur de la terre agricole doit acquérir ou utiliser la totalité ou presque (généralement 90 % ou plus) des biens nécessaires à l'exploitation de la totalité ou d'une partie de l'entreprise qu'il achète. Ce choix n'est pas autorisé lorsque le vendeur est inscrit aux fins de la TPS et que l'acheteur ne l'est pas.

Succession – la succession de la personne décédée et le bénéficiaire peuvent choisir conjointement de ne pas appliquer la TPS à la vente si :

- immédiatement avant le décès, la personne décédée utilisait la terre agricole dans le cadre d'une entreprise;
- la succession cède, à un bénéficiaire inscrit aux fins de la TPS, l'actif de l'entreprise conformément au testament de la personne décédée ou aux lois relatives à la cession de propriété en cas de décès;
- la terre agricole est utilisée dans le cadre d'une entreprise par le bénéficiaire.[7]

VENTE D'UNE TERRE AGRICOLE ET PERCEPTION DE LA TPS

À moins que la terre agricole soit visée par une des exemptions ou un des choix décrits ci-dessus, la vente de la terre agricole utilisée principalement dans le cadre d'une entreprise agricole sera taxable. Cependant, la perception de la TPS peut varier selon les circonstances. Deux scénarios sont décrits ci-après.

Vente d'une terre agricole à une personne inscrite aux fins de la TPS

Si l'acheteur de la terre agricole est inscrit aux fins de la TPS, le vendeur ne sera pas tenu de percevoir la TPS sur cette vente. L'acheteur déclare la TPS exigible et réclame un crédit d'impôt sur les intrants dans sa première déclaration de TPS/TVH suivant la vente. Les acheteurs qui utilisent 90 % ou plus de la terre agricole dans une entreprise agricole peuvent réclamer la totalité d'un crédit d'impôt sur les intrants. Dans ce cas, le vendeur serait bien avisé de confirmer, au moment de la vente, le statut d'inscrit de l'acheteur.

Vente d'une terre agricole à une personne non inscrite aux fins de la TPS

Si l'acheteur de la terre agricole n'est pas inscrit aux fins de la TPS, le vendeur sera tenu de percevoir la TPS sur la vente et de la verser à l'Agence du revenu du Canada. Si la terre agricole sera utilisée dans le cadre d'une entreprise agricole, l'acheteur pourra s'inscrire aux fins de la TPS et réclamer un crédit d'impôt sur les intrants pour recouvrer la TPS payée sur l'achat de la terre agricole. En règle générale, l'Agence du revenu du Canada antidatera l'inscription d'au plus 30 jours.

Terre agricole comprenant des bâtiments

Lorsque la vente d'une terre agricole comprend une résidence ou une maison, la vente est considérée comme deux ventes distinctes, notamment :

- la partie qui comprend la maison et le bien-fonds qu'il est raisonnable de considérer comme étant nécessaire à l'utilisation de la maison;
- la partie restante du bien-fonds.

La vente d'une maison non neuve est généralement exonérée de la TPS.[8]

RÉFÉRENCES

Info TPS/TVH – Ventes par des particuliers – terres agricoles. Agence du revenu du Canada, août 2004. Disponible à l'adresse suivante : www.cra-arc.gc.ca/F/pub/gi/gi-002/gi-002-f.pdf

Renseignements généraux pour les inscrits sur la TPS/TVH, RC4022(F) Rév. 08. Agence du revenu du Canada. Disponible à l'adresse suivante : www.cra-arc.gc.ca/F/pub/gp/rc4022/

RENVOIS

1 Info TPS/TVH – Ventes par des particuliers – terres agricoles, Agence du revenu du Canada, août 2004.

2 Article 10, partie I, annexe V, *Loi sur la taxe d'accise.*

3 Article 11, partie I, annexe V, *Loi sur la taxe d'accise.*

4 Article 12, partie I, annexe V, *Loi sur la taxe d'accise.*

5 Article 9, partie I, annexe V, *Loi sur la taxe d'accise.*

6 GST44 (TPS44) – Choix visant l'acquisition d'une entreprise ou d'une partie d'entreprise, Agence du revenu du Canada.

[7] Paragraphe 167 (2), *Loi sur la taxe d'accise.*

[8] Dans certaines circonstances, la vente d'une maison non neuve peut être taxable. Pour obtenir des renseignements supplémentaires sur la vente d'une maison non neuve, consultez l'Info TPS/TVH de l'Agence du revenu du Canada, *Ventes par des particuliers – habitations occupées par le propriétaire*, et le mémorandum sur la TPS/TVH *Immeubles résidentiels – Ventes* (19.2.1).

Cette fiche technique a été rédigée par Rob Gamble, BSc. (Agr.), titulaire d'une maîtrise en fiscalité, chargé de programme, Finances et structures d'entreprise, Direction du développement de l'agriculture, MAAARO, Guelph. L'auteur est reconnaissant pour la revue du texte qu'en a faite Kurt Oelschlagel, CA, TEP chez BDO, cabinet d'experts-comptables, Hanover (Ontario).

Centre d'information agricole :
1 877 424-1300
Courriel : ag.info.omafra@ontario.ca
Bureau régional du Nord de l'Ontario :
1 800 461-6132

www.ontario.ca/maaaro

POD
ISSN 1198-7138
Also available in English
(Order No. 10-017)